

VILLE-MARIE
CENTRE-VILLE

PROJET PARTICULIER

2105 – 2137, rue de Bleury

Assemblée publique de consultation

29 janvier 2020

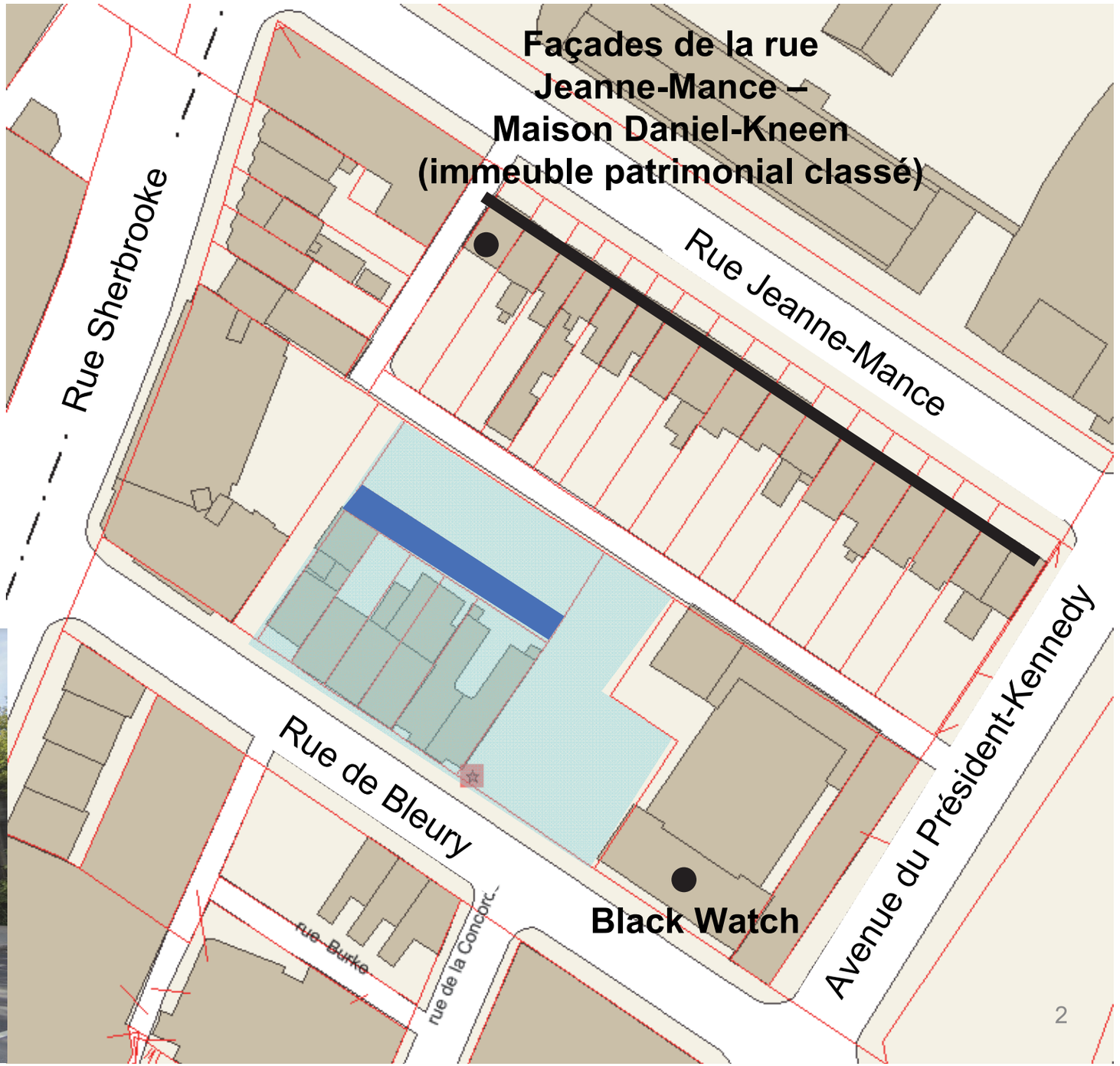
Ville-Marie
Montréal

2105 – 2137, rue de Bleury

Loi sur le patrimoine culturel :

- Aire de protection autour des biens classés
- Autorisation du Ministère de la Culture





2105 – 2137, rue de Bleury







2105 – 2137, rue de Bleury



Terrain vacant – Vue depuis la ruelle



Vue depuis la rue De Bleury

L’îlot visé



Ruelle et arrière des bâtiments de la rue Jeanne-Mance



Arrière du Black Watch

L’îlot visé





Ruelle et arrière des bâtiments de la rue Jeanne-Mance

Le projet

- Environ **300** logements
  - 75 % studios
  - 18 % 2 chambres-à-coucher
  - 7 % 1 chambre-à-coucher
- Rez-de-chaussée commercial
- 1 niveau de stationnement :
  - **33** cases pour autos
  - **84** supports à vélos



Le projet

- Concept :
  - Conservation de la majeure partie des édifices existants
  - Démolition extensions et dépendances
  - Déplacement section de ruelle
  - Construction indépendante sur les terrains vacants de **8 à 9** étages

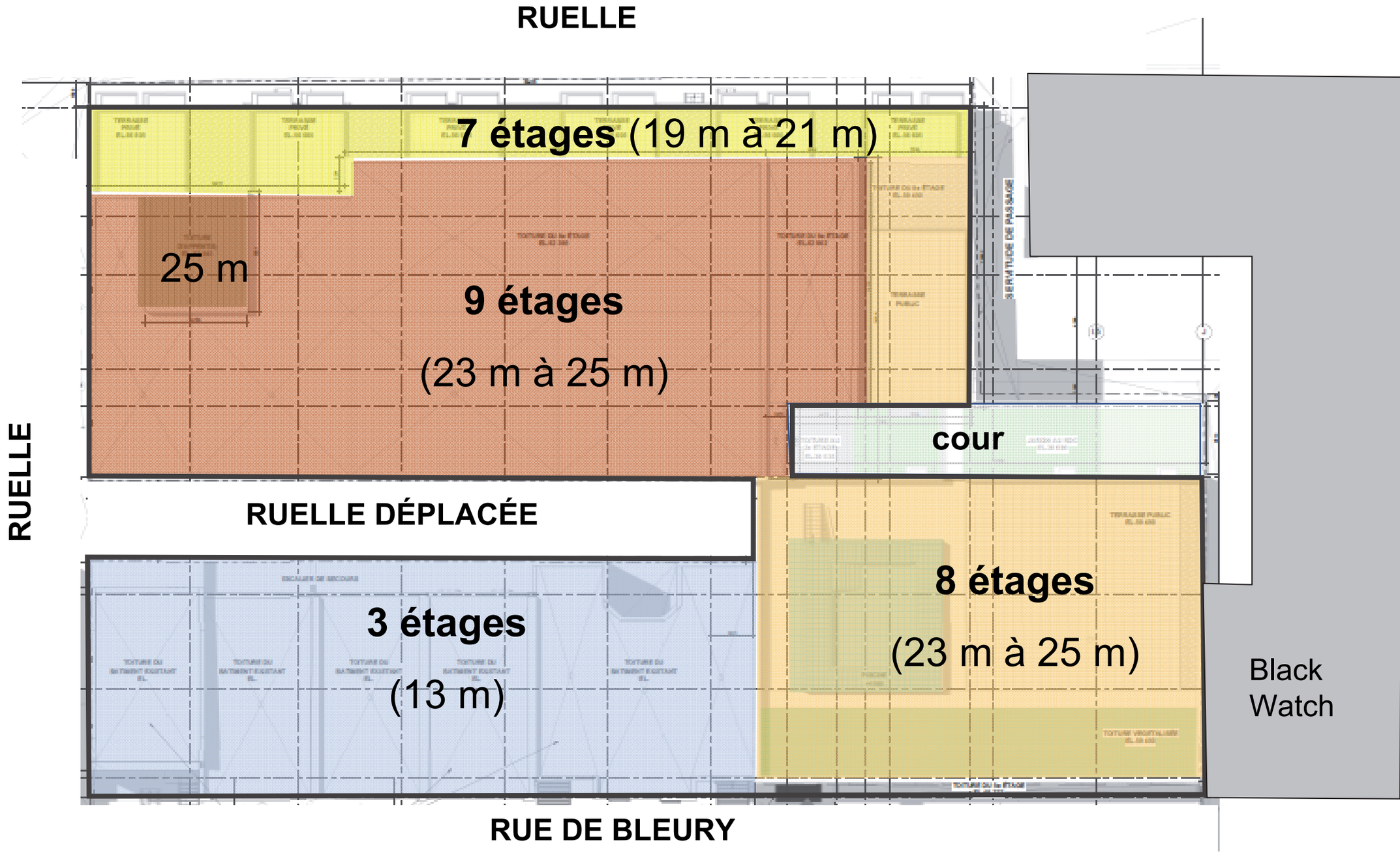


Le projet

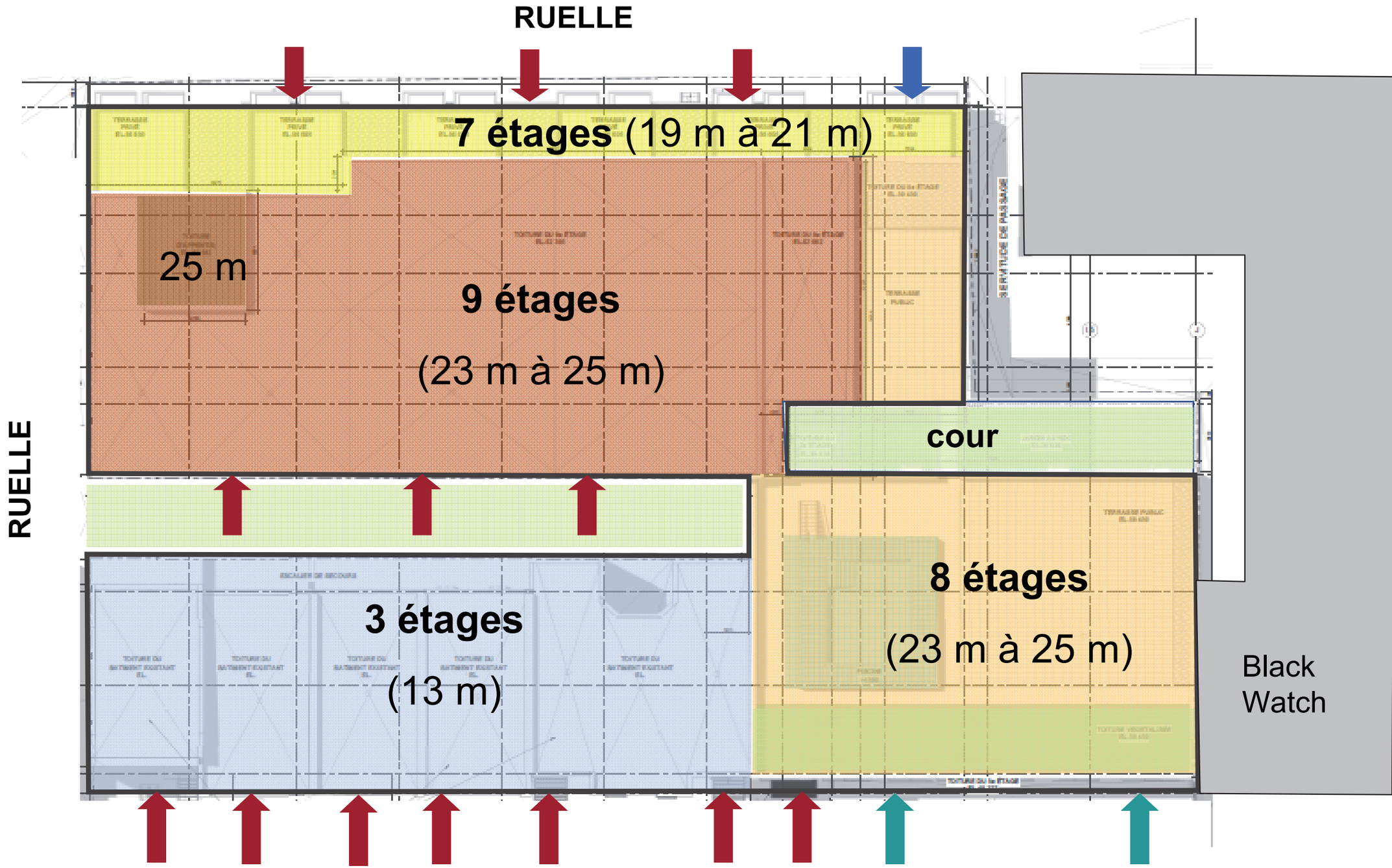


Rue de Bleury

Le projet


RUELLE
7 étages (19 m à 21 m)
25 m
9 étages
(23 m à 25 m)
cour
RUELLE
RUELLE DÉPLACÉE
3 étages
(13 m)
8 étages
(23 m à 25 m)
Black
Watch
RUE DE BLEURY

Le projet


RUELLE
7 étages (19 m à 21 m)
25 m
9 étages
(23 m à 25 m)
RUELLE
cour
3 étages
(13 m)
8 étages
(23 m à 25 m)
Black
Watch

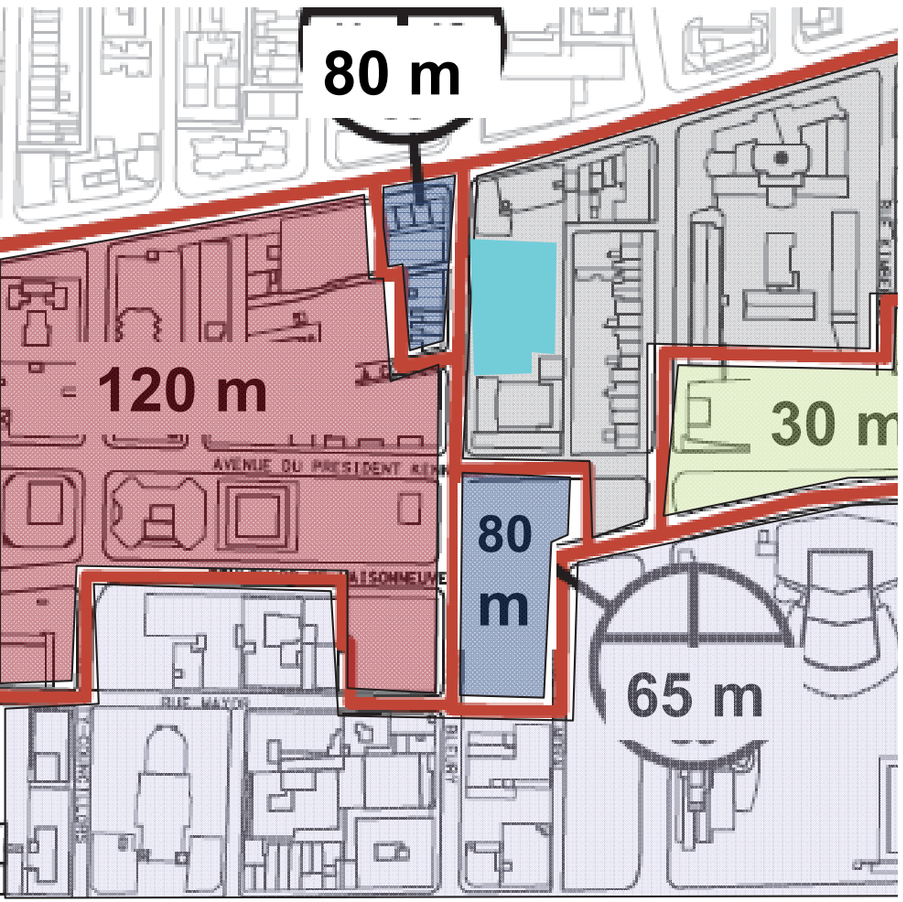
Cadre réglementaire

- Densité (COS) : 6
- Hauteur max. : 16 m
- Taux d’implantation : 100 %
- Usages : M.7C (mixité - commerces et services de moyenne intensité)
- Critères de paysage : unités de paysage Maisons en rangée et Centre-ville

Dérogation demandée

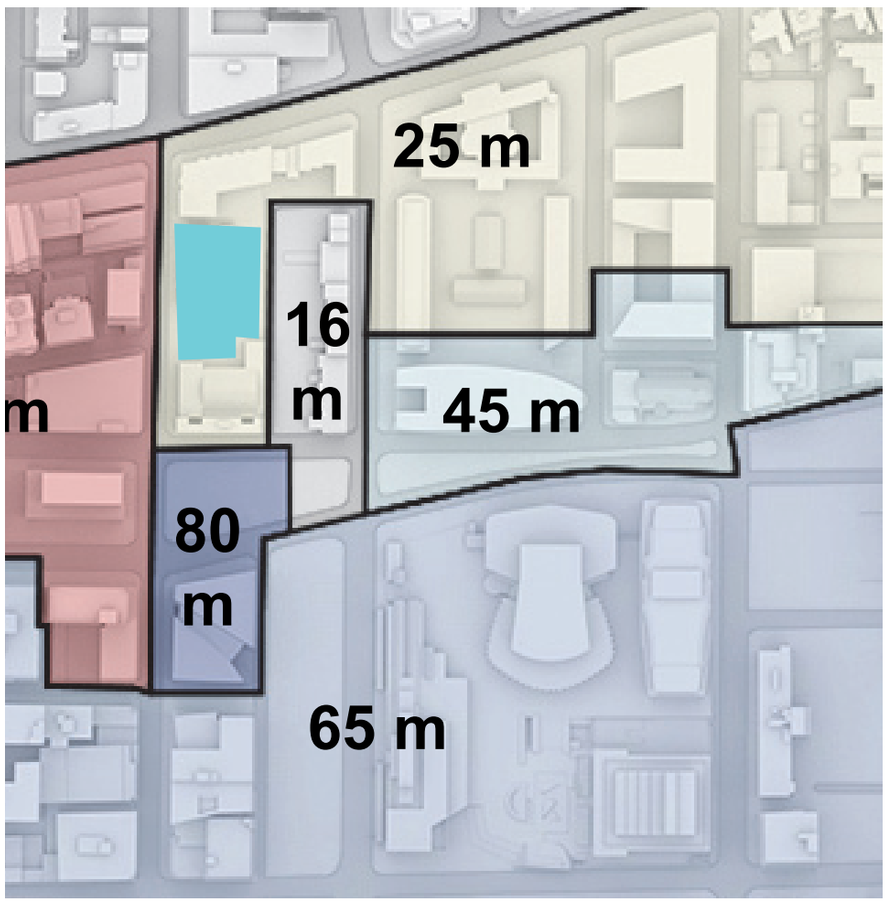
- Hauteur maximale : 25 m au lieu de 16 m

Règlement d'urbanisme



Procédure de Projet particulier (PPCMOI)

Plan d'urbanisme

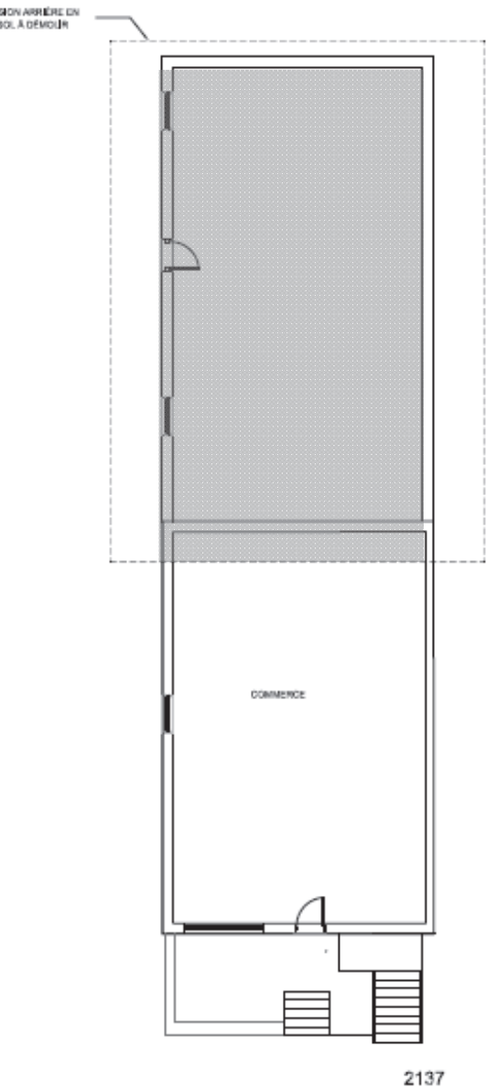


Projet particulier (PPCMOI) – Critères d’évaluation

Objectifs :

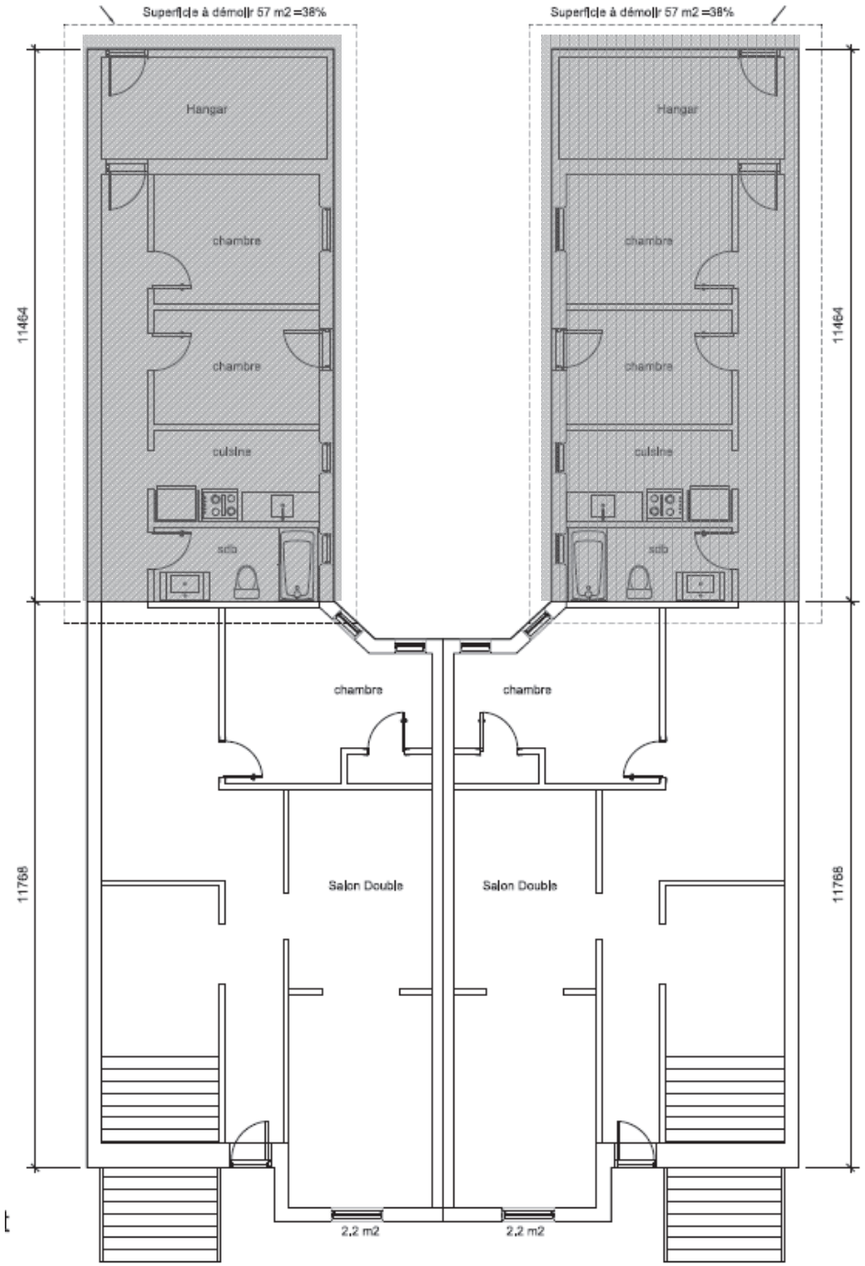
- Contribuer à la qualité de l’espace public
- Maintenir ou améliorer la qualité du paysage urbain
- Contribuer à l’amélioration des conditions environnementales
- Contribuer à la mise en valeur du patrimoine bâti

Démolitions









Restauration des façades





Nouvelles façades arrière - ruelle « intérieure »

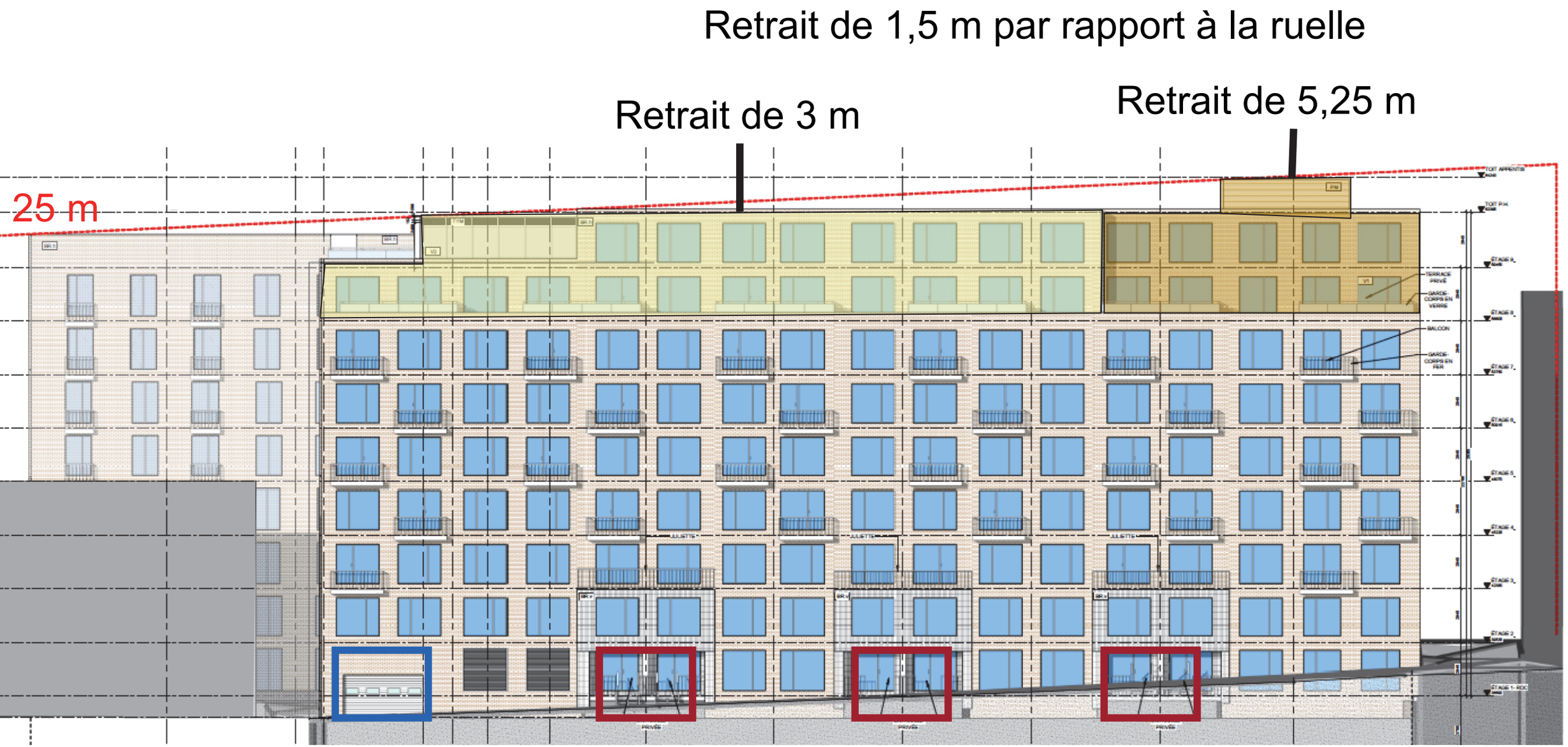


Façade ruelle « intérieure »

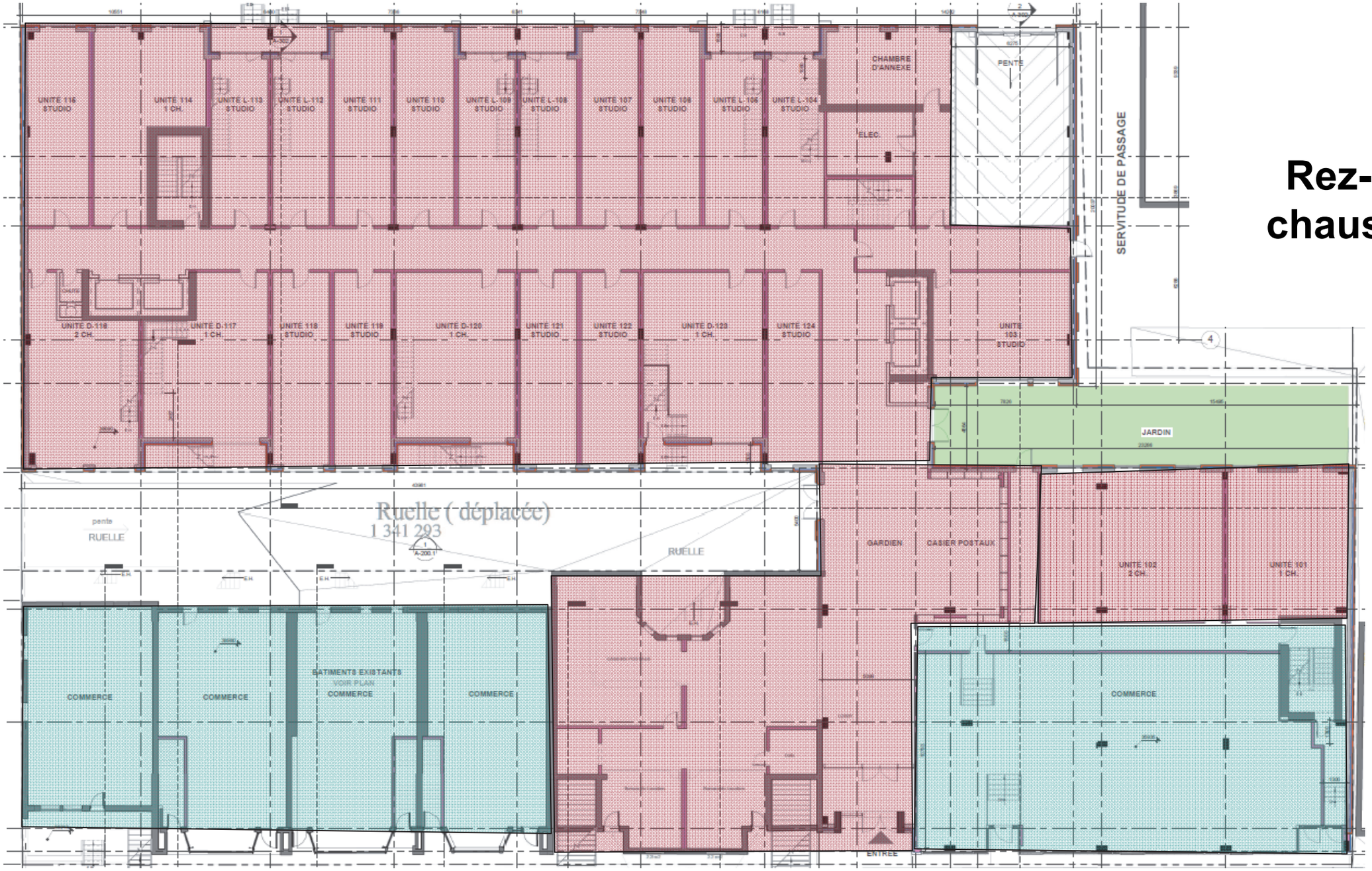
25 m



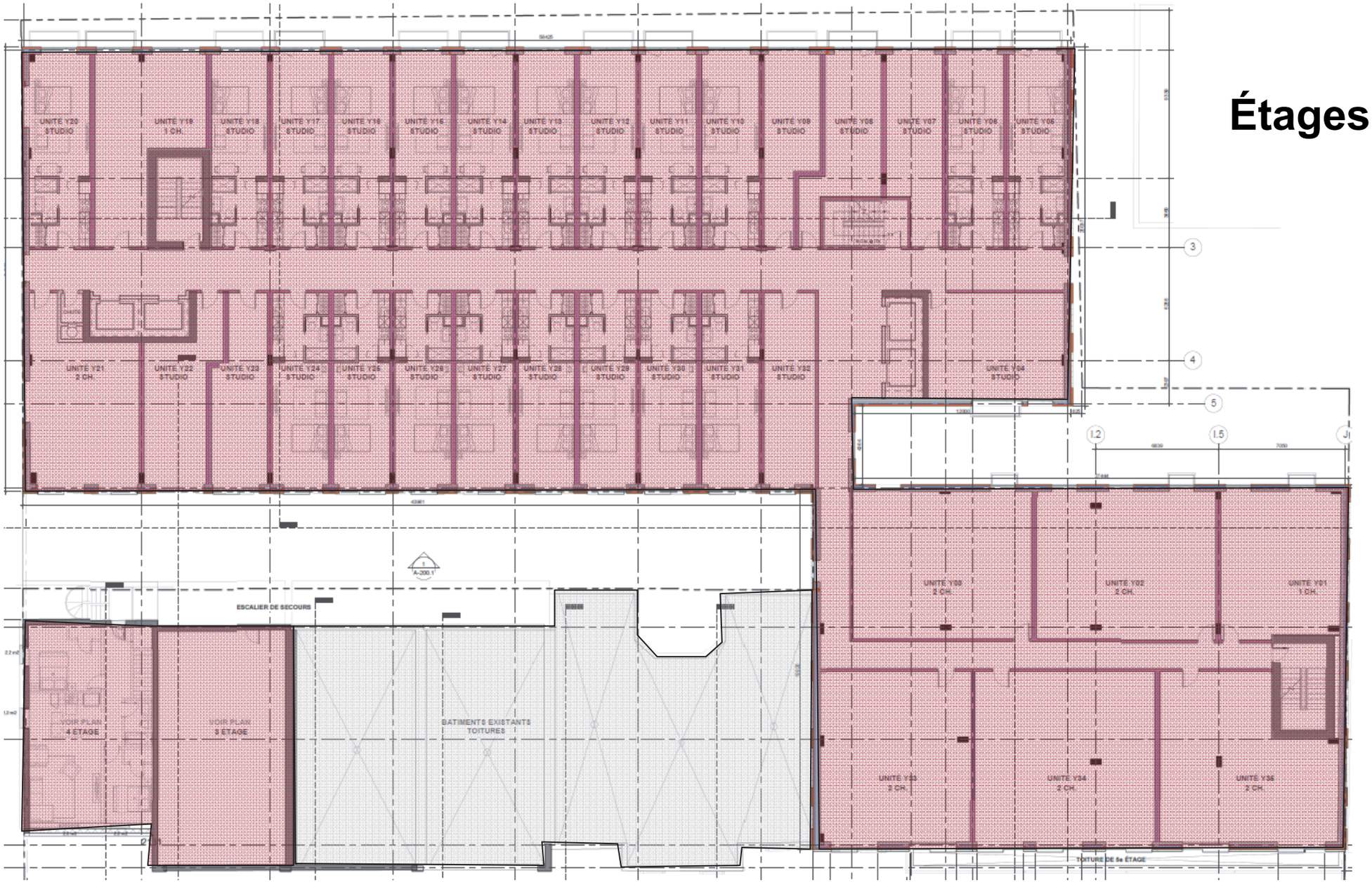
Façade arrière – ruelle de l’îlot



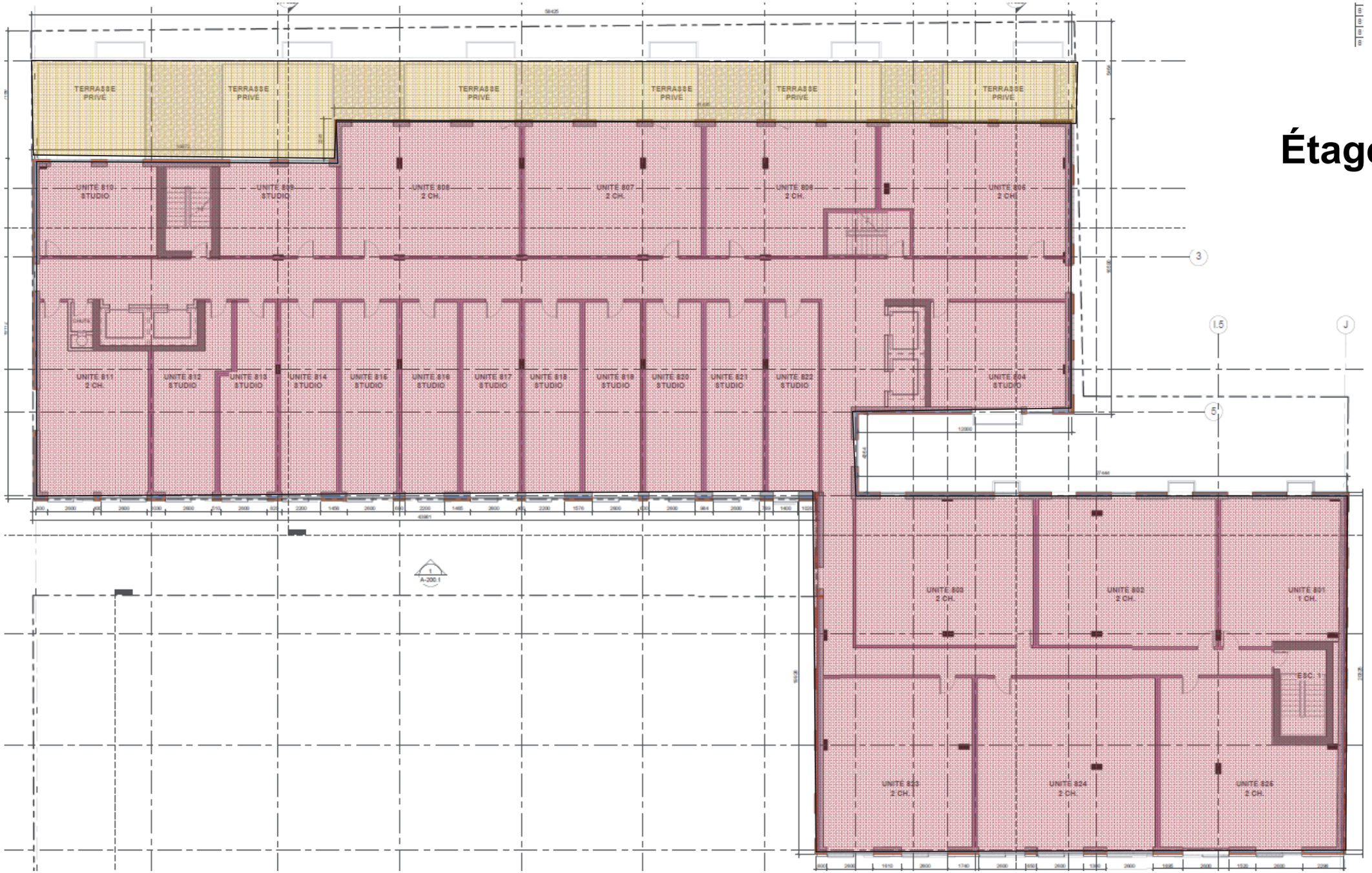
Rez-de-chaussée

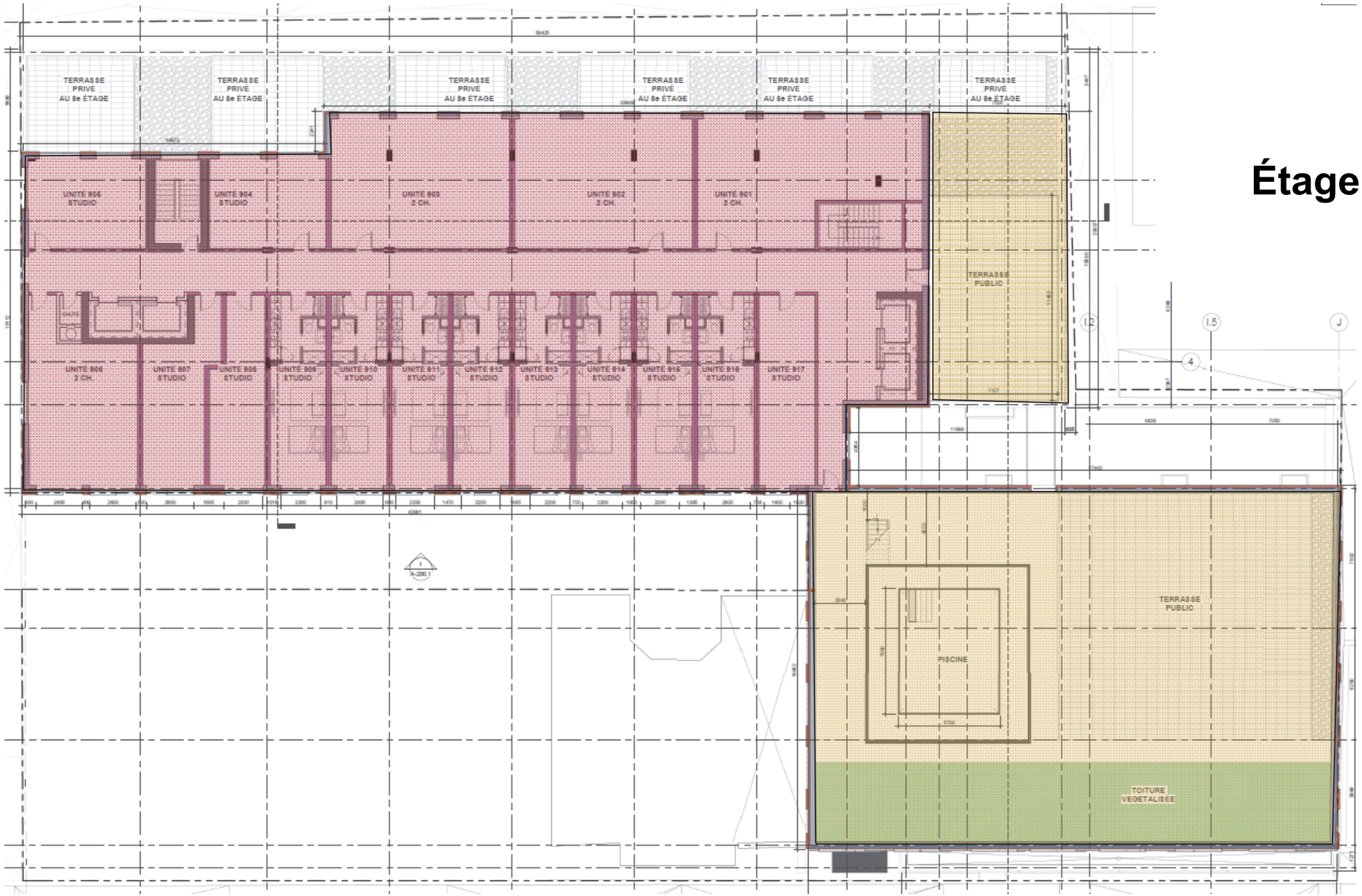


Étages 5 à 7


UNITE Y20 STUDIO
UNITE Y19 1 CH.
UNITE Y18 STUDIO
UNITE Y17 STUDIO
UNITE Y16 STUDIO
UNITE Y15 STUDIO
UNITE Y14 STUDIO
UNITE Y13 STUDIO
UNITE Y12 STUDIO
UNITE Y11 STUDIO
UNITE Y10 STUDIO
UNITE Y09 STUDIO
UNITE Y08 STUDIO
UNITE Y07 STUDIO
UNITE Y06 STUDIO
UNITE Y05 STUDIO
UNITE Y21 2 CH.
UNITE Y22 STUDIO
UNITE Y23 STUDIO
UNITE Y24 STUDIO
UNITE Y25 STUDIO
UNITE Y26 STUDIO
UNITE Y27 STUDIO
UNITE Y28 STUDIO
UNITE Y29 STUDIO
UNITE Y30 STUDIO
UNITE Y31 STUDIO
UNITE Y32 STUDIO
UNITE Y04 STUDIO
UNITE Y39 2 CH.
UNITE Y02 2 CH.
UNITE Y01 1 CH.
UNITE Y33 2 CH.
UNITE Y34 2 CH.
UNITE Y35 2 CH.
ESCALIER DE SECOURS
VOIR PLAN 4 ÉTAGE
VOIR PLAN 3 ÉTAGE
BÂTIMENTS EXISTANTS TOITURES
TOITURE DE 5e ÉTAGE
3
4
5
I.2
I.5

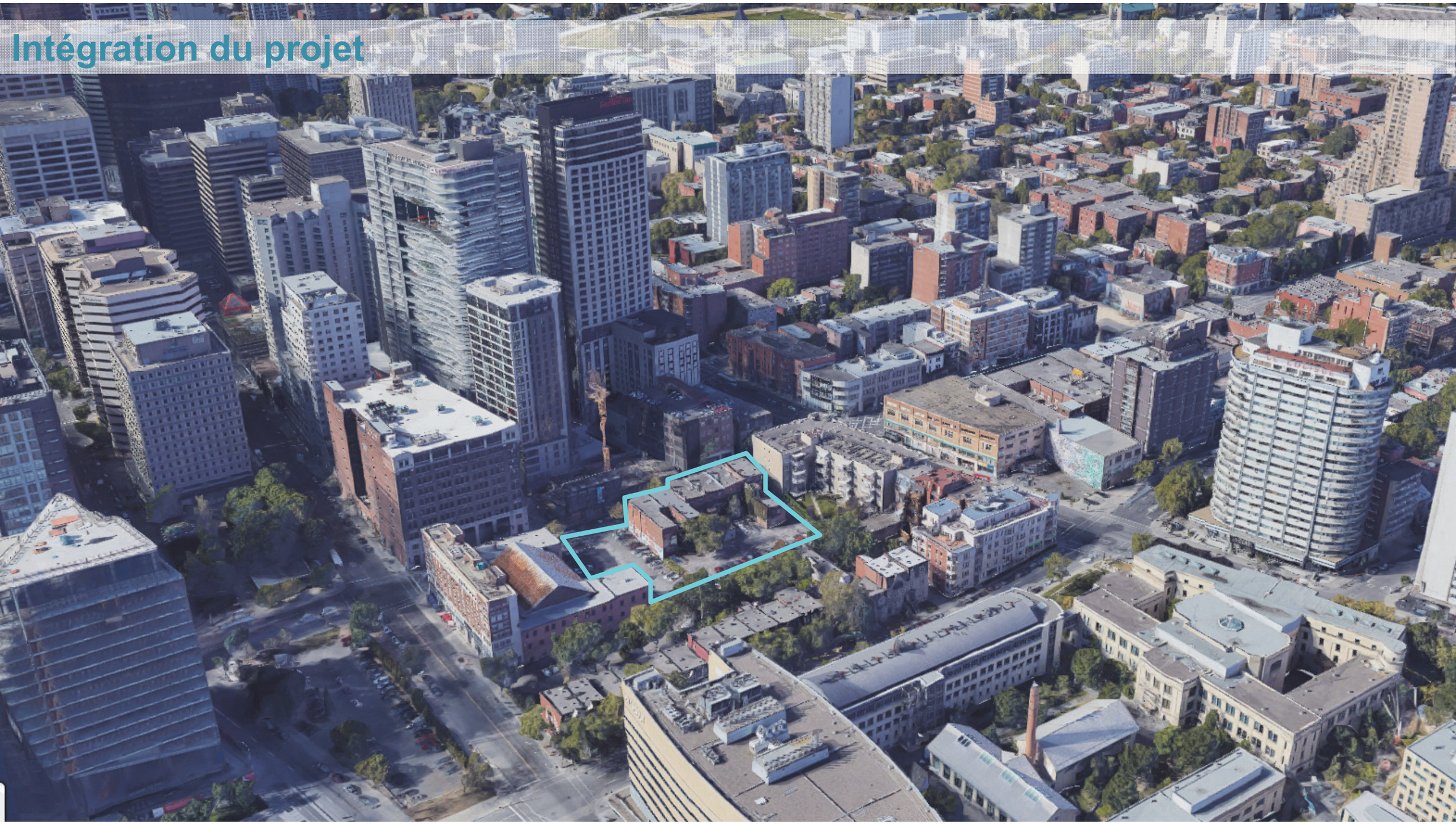
Étage 8


TERRASSE PRIVE
TERRASSE PRIVE
TERRASSE PRIVE
TERRASSE PRIVE
TERRASSE PRIVE
TERRASSE PRIVE
UNITÉ 810 STUDIO
UNITÉ 809 STUDIO
UNITÉ 808 2 CH.
UNITÉ 807 2 CH.
UNITÉ 806 2 CH.
UNITÉ 805 2 CH.
UNITÉ 811 2 CH.
UNITÉ 812 STUDIO
UNITÉ 813 STUDIO
UNITÉ 814 STUDIO
UNITÉ 815 STUDIO
UNITÉ 816 STUDIO
UNITÉ 817 STUDIO
UNITÉ 818 STUDIO
UNITÉ 819 STUDIO
UNITÉ 820 STUDIO
UNITÉ 821 STUDIO
UNITÉ 822 STUDIO
UNITÉ 804 STUDIO
UNITÉ 803 2 CH.
UNITÉ 802 2 CH.
UNITÉ 801 1 CH.
ESC. 1
UNITÉ 823 2 CH.
UNITÉ 824 2 CH.
UNITÉ 825 2 CH.
3
I.5
J
5
1
A-200.1


TERRASSE PRIVÉ AU 8e ÉTAGE
TERRASSE PRIVÉ AU 8e ÉTAGE
TERRASSE PRIVÉ AU 8e ÉTAGE
TERRASSE PRIVÉ AU 8e ÉTAGE
TERRASSE PRIVÉ AU 8e ÉTAGE
TERRASSE PRIVÉ AU 8e ÉTAGE
UNITE 905 STUDIO
UNITE 904 STUDIO
UNITE 903 2 CH.
UNITE 902 2 CH.
UNITE 901 2 CH.
TERRASSE PUBLIC
UNITE 906 2 CH.
UNITE 907 STUDIO
UNITE 908 STUDIO
UNITE 909 STUDIO
UNITE 910 STUDIO
UNITE 911 STUDIO
UNITE 912 STUDIO
UNITE 913 STUDIO
UNITE 914 STUDIO
UNITE 916 STUDIO
UNITE 915 STUDIO
UNITE 917 STUDIO
PISCINE
TERRASSE PUBLIC
TOITURE VEGETALISEE

Étage 9

Intégration du projet

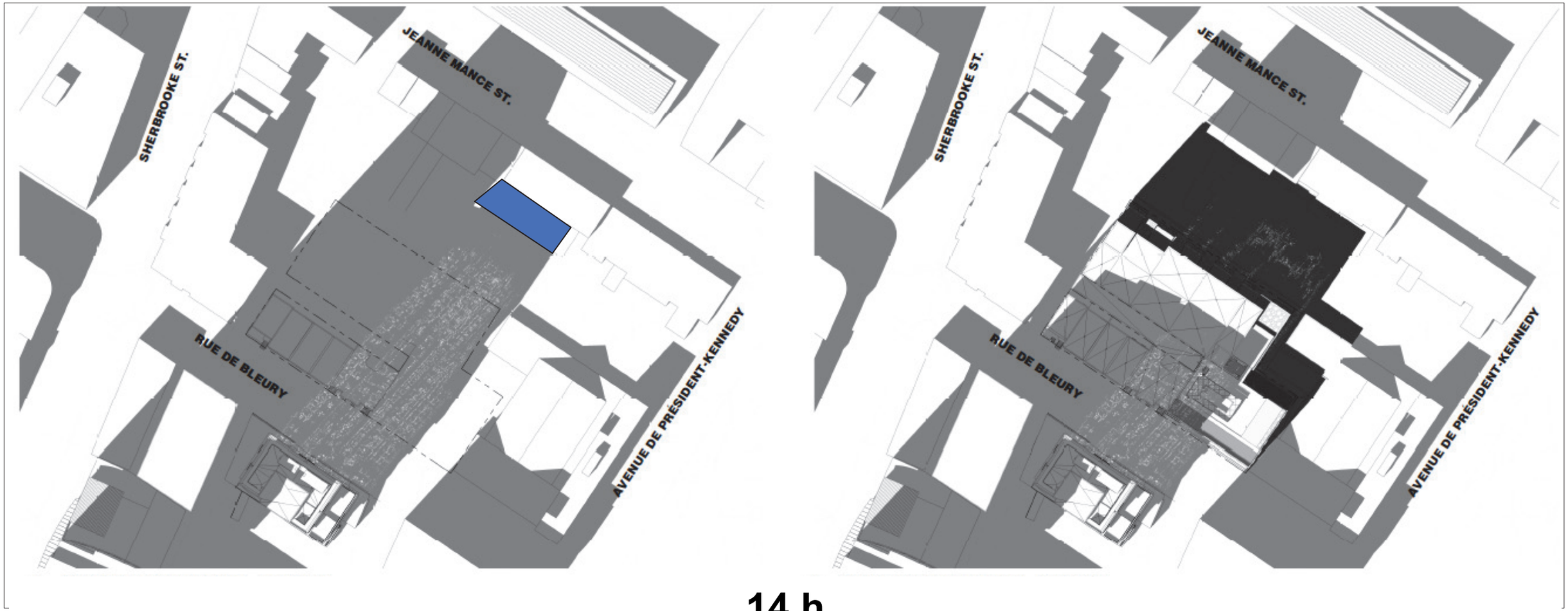


Rue Sherbrooke
27 m
Rue Jeanne-Mance
29 m
18 m
Rue De Bleury

Ensoleillement (21 septembre / 21 mars)

Actuellement

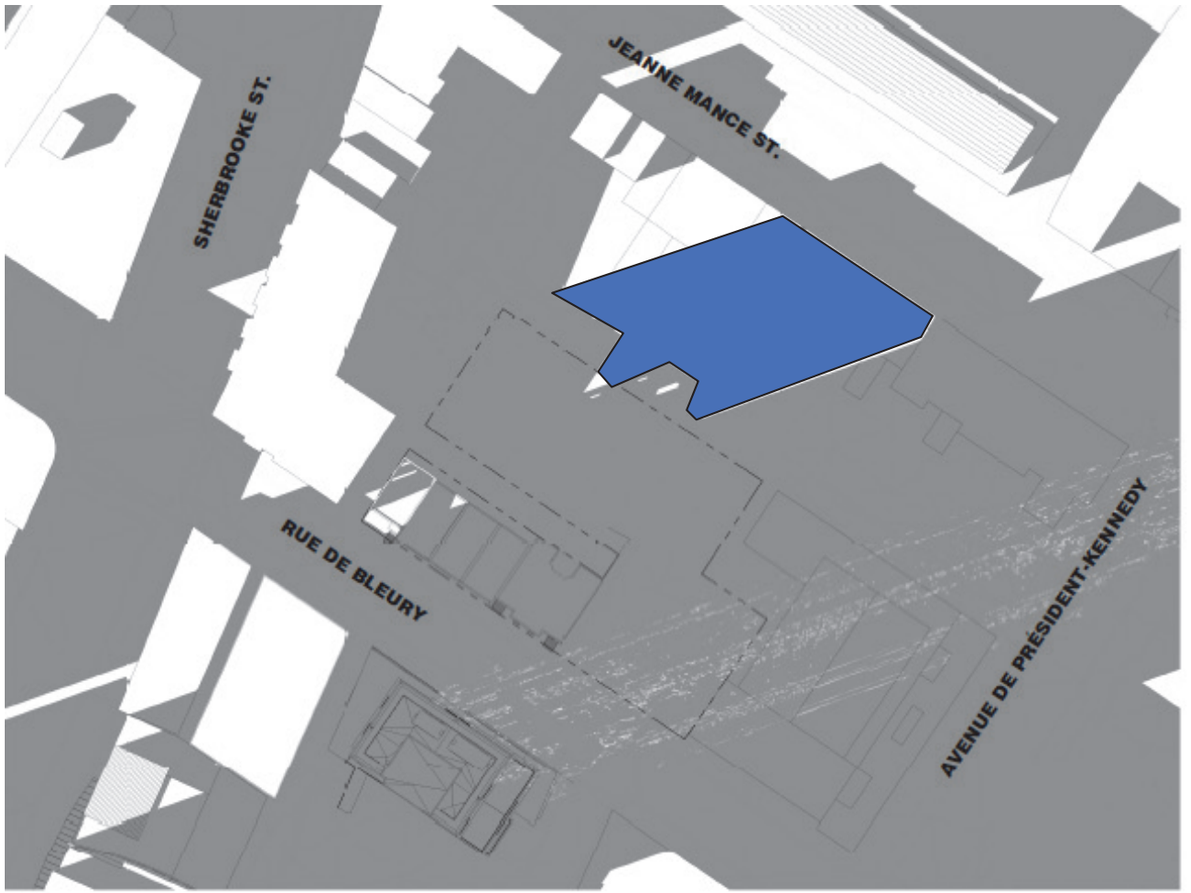
Projet à l'étude



14 h

Ensoleillement (21 septembre / 21 mars)

Actuellement



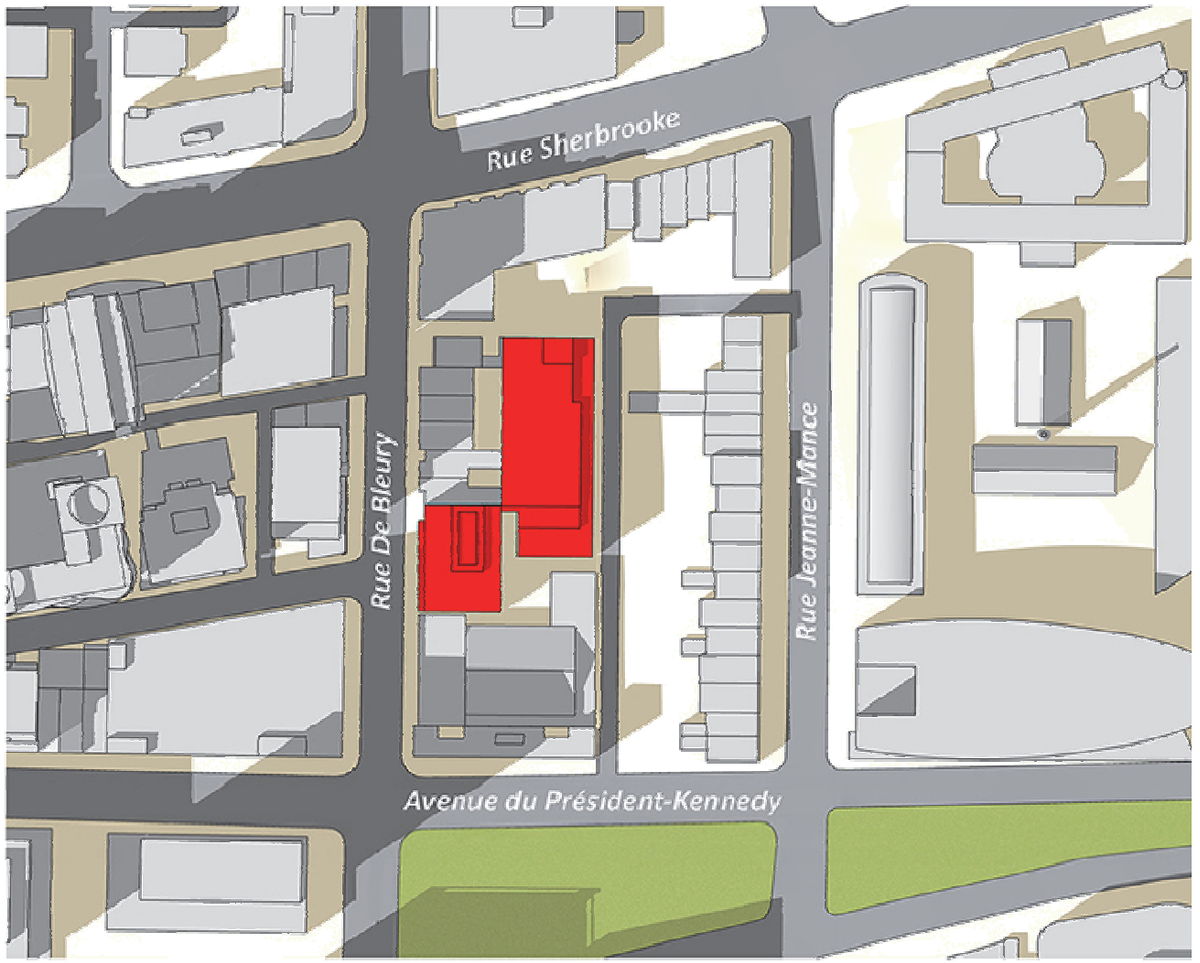
Projet à l'étude



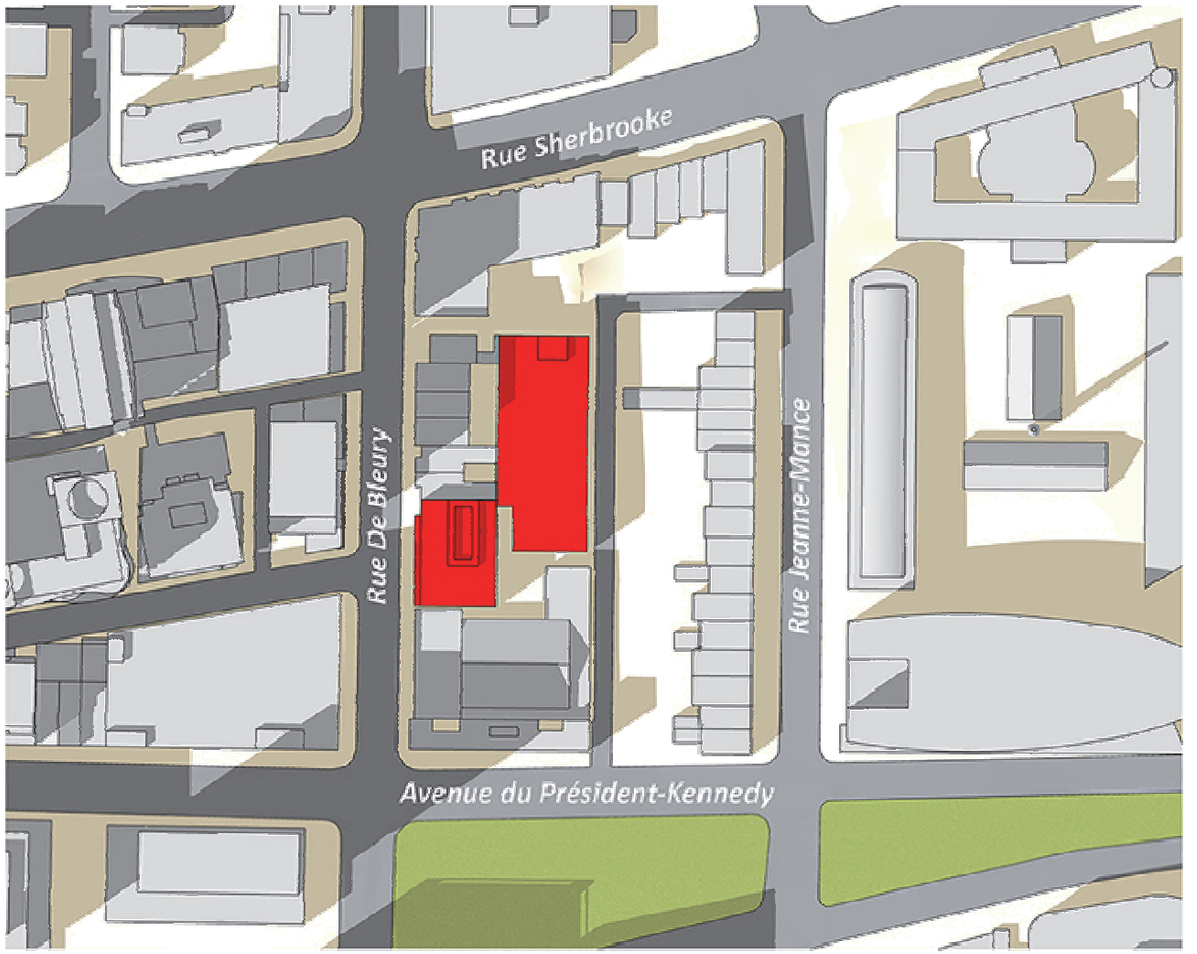
16 h

Ensoleillement (21 septembre / 21 mars)

Projet à l'étude (25 m)



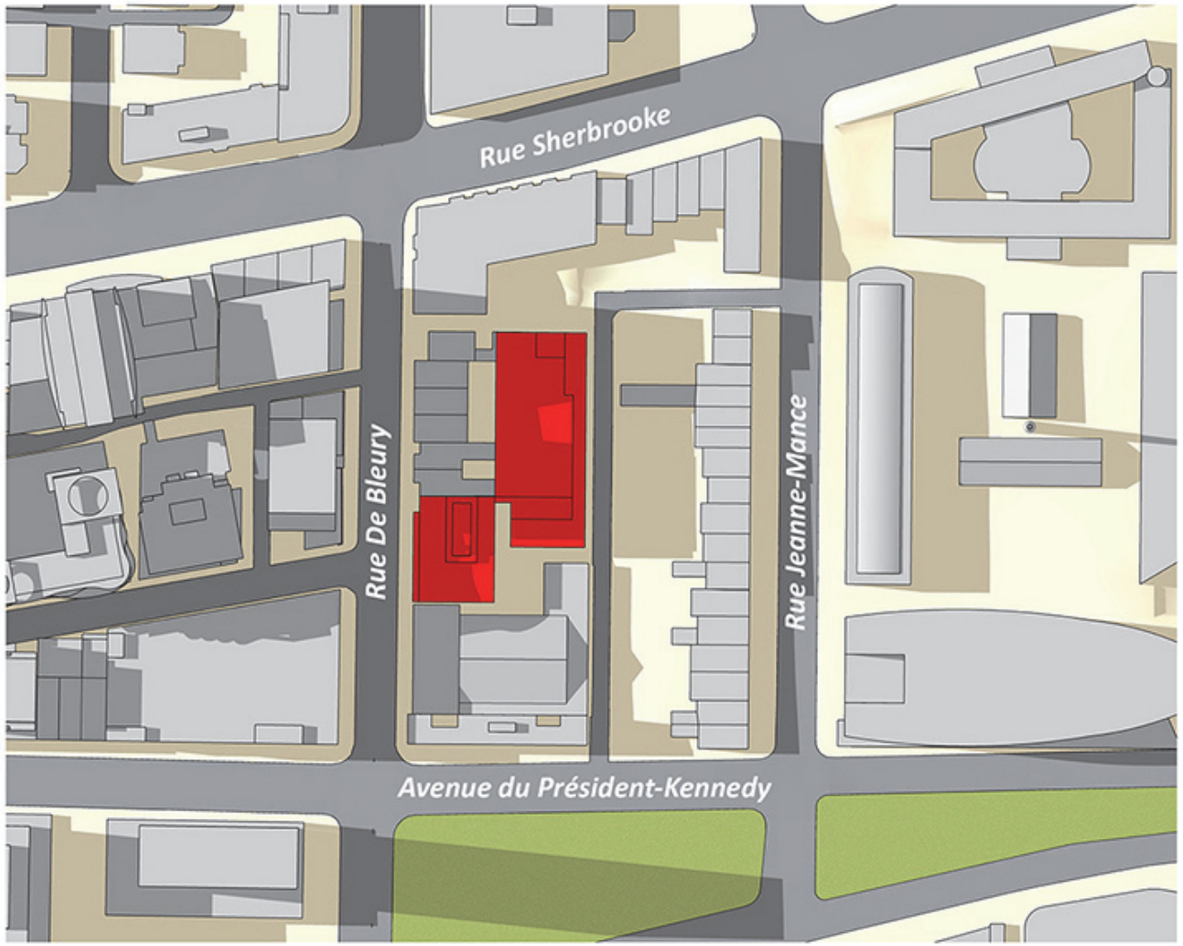
Projet de plein droit (16 m)



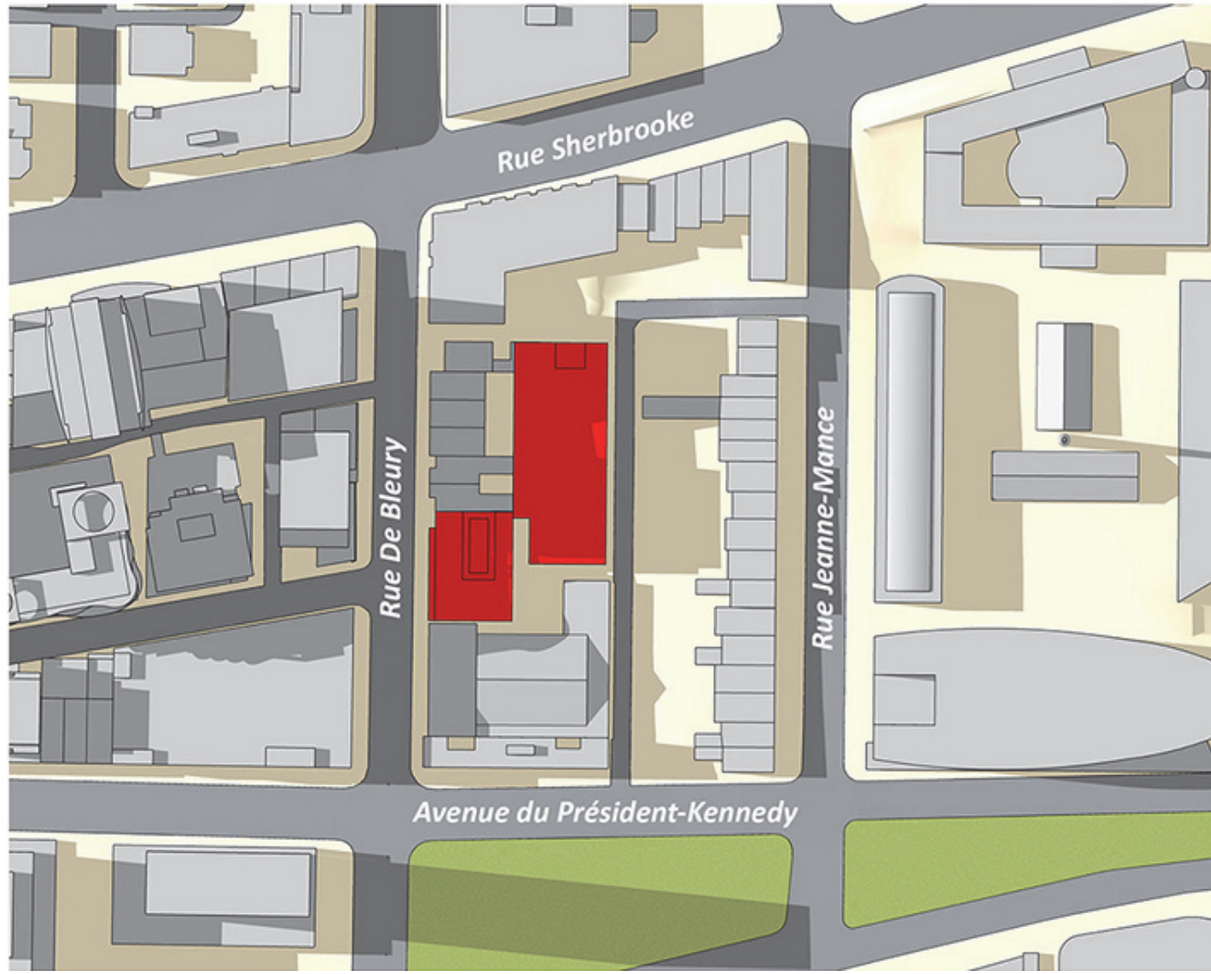
13 h

Ensoleillement (21 septembre / 21 mars)

Projet à l'étude (25 m)



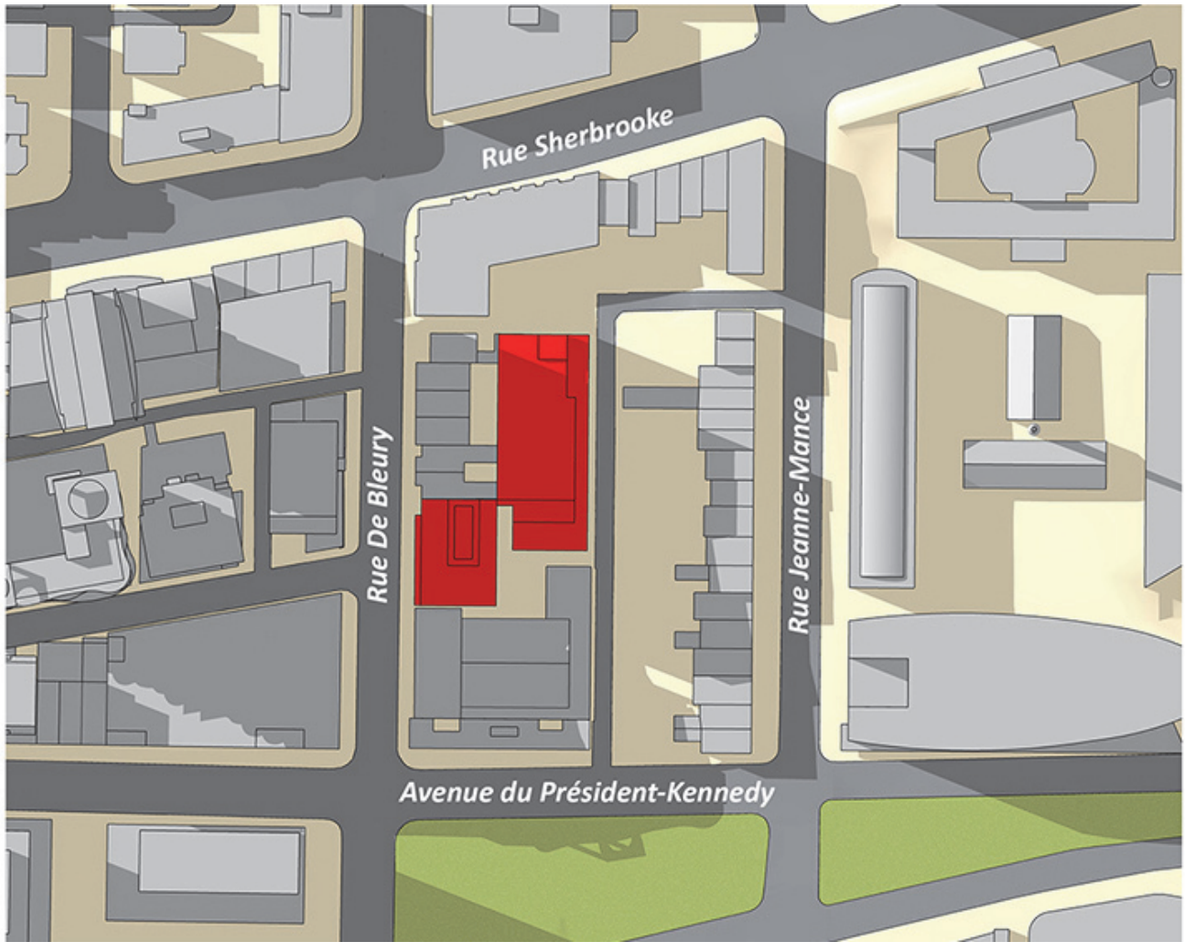
Projet de plein droit (16 m)



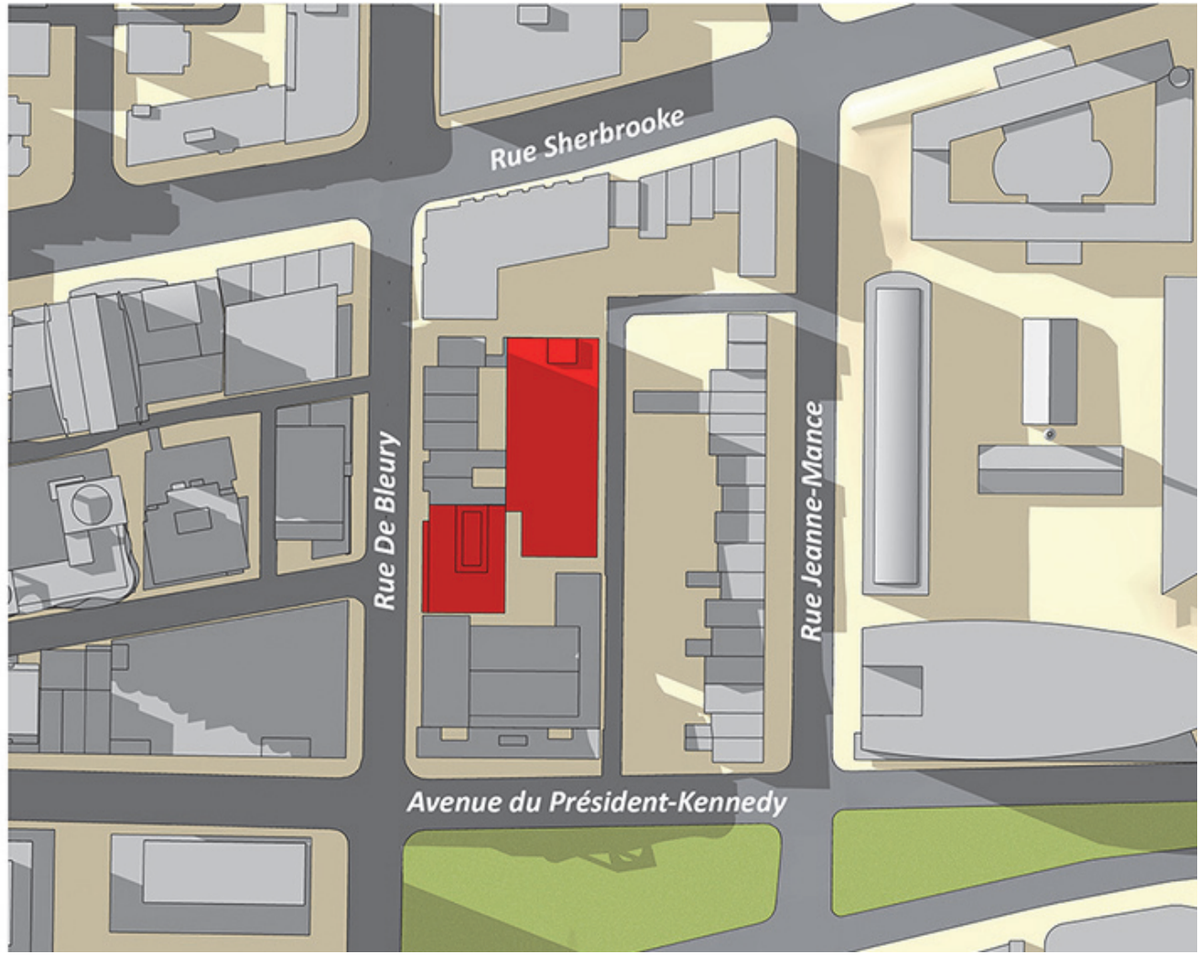
14 h

Ensoleillement (21 septembre / 21 mars)

Projet à l’étude (25 m)



Projet de plein droit (16 m)



15 h

Stratégie d'inclusion de logements abordables

- **15 % d'unités abordables** dans le projet
  - Une garantie financière est prévue pour chaque logement abordable à réaliser et cette valeur est prédéterminée par secteurs de marché.
- Contribution financière pour le **logement social**: 20 % des unités du projet résidentiel total
  - Le montant de la contribution est basé sur l'écart entre la valeur marchande du terrain constructible par unité et 12 000$ (prix du terrain viable dans AccèsLogis).
- Entente d'inclusion signée et chèque visé déposés pour l'adoption finale du PPCMOI

Résolution du Conseil d’arrondissement - PPCMOI

Conditions de l’autorisation :

- Conformité aux plans annexés pour le bâti et les espaces végétalisés
- Usage commercial obligatoire au rez-de-chaussée, à l’exception du 2105-2115, rue De Bleury;
- Logements situés au rez-de-chaussée dont la hauteur des fenêtres est égale ou inférieure à 1,2 m doivent être aménagés sur deux étages;
- Proportion minimale de 18 % de logements de deux chambres à coucher;
- Restauration doit comprendre : retour à la composition d’origine pour les rez-de-chaussée commerciaux; restauration des boiseries et métaux ouvragés; restauration de la maçonnerie; remplacement des fenêtres selon la forme et l’apparence d’origine;
- La ruelle déplacée doit être aménagée en ruelle verte par le promoteur;

Résolution du Conseil d’arrondissement - PPCMOI

Conditions de l’autorisation :

- Dépôt à la demande de permis de construction ou de transformation :
  - déclaration des mesures prévues, conformément à la Loi sur la Régie du logement, pour la relocalisation et l’indemnisation des locataires au moment de la demande et des douze derniers mois précédant la demande;
  - lettre de garantie bancaire irrévocable d’un montant de 879 520 $ visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales d’origine;
  - lettre d'entente relative à l'inclusion de logements sociaux et abordables signée avant l’adoption (minimum de 15 % de logements abordables, contribution financière équivalente à au moins 20% de logements sociaux);

Résolution du Conseil d'arrondissement - PPCMOI

Critères additionnels :

- la majorité des logements situés au rez-de-chaussée donnant sur une ruelle doivent avoir une entrée privative;
- les logements donnant sur la façade principale doivent disposer de juliettes;
- la composition architecturale des façades visibles depuis la rue De Bleury doit assurer une bonne intégration avec les façades des bâtiments existants et assurer une cohérence entre le basilaire et les étages supérieurs;
- la composition architecturale du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment doit reprendre la division historique du cadastre de la rue De Bleury;
- des jeux d'appareillage de briques doivent être prévus sur les murs aveugles et sur le parapet de la façade sur la rue De Bleury;
- les constructions hors toit et les équipements mécaniques hors toit doivent être traités de manière à assurer leur intégration architecturale;
- la présence d'une couverture végétale dans les espaces disponibles au sol et sur le toit doit être assurée;



Merci de votre attention